

아파트 보유세 버틸 수 있나?

강남아파트, '세금' 용단 폭격

다주택자들이 늘어나는 세금 부담으로 골머리를 앓고 있다. 특히 고가 아파트를 가지고 있는 다주택자들은 계속 보유하면 보유세가 부담스럽고, 팔려니 양도세가 부담스러운 상황이라 그야말로 '진퇴양난'이다. 고가 아파트 보유자가 내야 할 세금을 계산해봤다. 에디터 박준형 사진 최지영 도움 임송은 회계사(화인경영회계법인)

종합부동산세(이하 종부세)는 2003년 정부가 부동산 종합대책의 일환으로 마련한 부동산 보유세 개편 방안 중 일부분으로 부동산 가격 안정을 위해 2005년 12월부터 시행했다. 2005년 부과된 종부세는 부동산 소유자 개인별로 과세돼 세금 부과 대상이 많지 않았다. 하지만 2005년 8월 정부가 발표한 부동산 종합대책에 따라 2006년부터 종합부동산세 과세기준이 인별 합산방식에서 세대별 합산방식으로 바뀌고, 주택의 경우 세금부과 대상이 기존 9억 원 초과에서 6억 원 초과로 하향 조정됐다. 세금부과금액에 큰 영향을 미치는 과표적용률도 작년에는 50% 수준에 그쳤지만 올해에는 70% 수준으로 높아지는 등 점차적으로 올라 2009년에는 100%로 조정된다. 세부담 상한선도 전년 대비 1.5배에서 3배로 확대되고, 종합부동산세 과표구간도 세분화된다.

세금부담 갈수록 '태산'

10억 원 아파트, 올해 종부세 601만 8000원

올해 종합부동산세 과세 대상자는 지난해 7만 4000명의 5.4배에 이르는 40만 명에 육박한다. 특히 같은 가격대의 아파트라도 올해부터 종부세 계산방식이 바뀌면서 종부세를 포함한 보유세의 부담은 크게 증가하게 됐다.

공시가격 상승분을 감안하지 않더라도 공시가격이 10억 원인 아파트는 지난해 재산세(지방교육, 도시계획세 포함) 343만 8000원, 종부세(농특세 포함) 30만 원 등 모두 373만 8000원의 보유세를 냈다. 그러나 올해는 재산세 343만 8000원과 종부세 258만 원을 합해 601만 8000원의 보유세를 내게 돼 지난해보다 세부담이 큰 폭으로 늘어난다.

집을 팔 때 내는 양도세 부담도 더욱 커진다. 실제 부동산 현장에서는 보유세 부담보다 양도세 증가의 파급 효과가 훨씬 크다고 말한다. 이는 보유세는 아파트 값 상승으로 어느 정도 상쇄할 수 있고, 전세 가격을 올려서도 충당할 수 있기 때문이다. 화인회계 임송은 회계사는 "보유세보다는 2주택자들이 양도세 부담을 느껴 매도를 심각하게 고려하는 경우가 많다"고 말했다.

올해까지 양도세 유예 기간을 두어 1가구 2주택자가 2년 이상 보유한 주택을 팔 때는 양도차익에 따라 9~36%의 누진세율이 적용됐지만 내년부터는 일괄적으로 양도세가 50% 증가된다. A아파트(양도차익 1억 원)와 B아파트를 소유한 1가구 2주택 보유자가 2년 이상 보유한 A아파트를 매각한다면 누진세율 36%가 적용돼 3600만 원의 세금을 내면 된다. 하지만 내년에 매각한다면 50%의 양도세가 부과돼 5000만 원의 세금을 내야 한다. 무려 1400만 원의 세금이 증가하는 셈이다.

강남 '세금폭탄', 2009년엔 보유세 큰폭 증가

지난달 15일 건교부는 올해 1월 1일을 기준으로 서울아파트의 평균 공시가격은 2억 8680만 원, 강남구는 6억 2127만 원이라고 발표했다. 종합부동산세 도입으로 가장 큰 타격을 받는 지역이 바로 강남구라는 뜻.

이에 본지는 강남 고가아파트의 연도별 보유세 납부액을 추정해봤다. 시뮬레이션을 위해 공시가격은 현재 시세의 60%, 강남 아파트 값의 연평균 상승률은 20%로 가정했다.

(사)한국부동산정보협회 조사에 따르면 강남구 대치동 한보미도맨



〈단위만 원〉

동부센트레빌 60평형 해당연도	과표적용률 (재산세 / 증부세)	세율	공시가격	재산세	증부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	2.0%	270000	649	1820	2469	130	364	203	3165
2007년	50%/80%	2.0%	391716	953	3798	4751	191	760	294	5996
2008년	55%/90%	2.0%	470059	1267	5488	6755	253	1098	388	8494
2009년	60%/100%	2.0%	564071	1666	7719	9385	333	1544	508	11770
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	502200	1230	5290	6519	246	1058	377	8200



〈단위만 원〉

동양파라곤 90평형 해당연도	과표적용률 (재산세 / 증부세)	세율	공시가격	재산세	증부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	2.0%	234000	559	1406	1965	112	281	175	2533
2007년	50%/80%	2.0%	339487	823	3093	3916	165	619	255	4954
2008년	55%/90%	2.0%	407385	1094	4533	5627	219	907	336	7088
2009년	60%/100%	2.0%	560947	1666	7719	9385	333	1544	508	11770
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	435240	1062	4386	5448	212	877	326	6864



(단위만 원)

타워팰리스3차 100평형 해당연도	과표적용률 (재산세 / 증부세)	세율	공시가격	재산세	증부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	2.0%	268500	645	1803	2448	129	361	201	3139
2007년	50%/80%	2.0%	389540	948	3769	4717	190	754	292	5996
2008년	55%/90%	2.0%	467448	1259	5449	6708	252	1090	386	8435
2009년	60%/100%	2.0%	560947	1657	7666	9323	331	1533	505	11692
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	499410	1223	5252	6475	245	1050	375	8144



(단위만 원)

한보미도맨션2차 66평형 해당연도	과표적용률 (재산세 / 증부세)	세율	공시가격	재산세	증부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	1.5%	186000	439	903	1342	88	181	140	1750
2007년	50%/80%	2.0%	269849	649	2153	2802	130	431	202	3564
2008년	55%/90%	2.0%	323819	865	3258	4123	173	652	267	5214
2009년	60%/100%	2.0%	388582	1140	4736	5876	228	947	350	7400
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	345960	839	3180	4019	168	636	259	5083



(단위만 원)

현대PARK 73평형 해당연도	과표적용률 (재산세/중부세)	세율	공시가격	재산세	중부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	2.0%	270000	649	1820	2469	130	364	203	3165
2007년	50%/80%	2.0%	391716	953	3798	4751	191	760	294	5996
2008년	55%/90%	2.0%	470059	1267	5488	6755	253	1098	388	8494
2009년	60%/100%	2.0%	564071	1666	7719	9385	333	1544	508	11770
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	502200	1230	5290	6519	246	1058	377	8200



선 66평형의 현재 시세는 31억 원. 공시가격은 시세의 60%를 적용한 18억 6000만 원 정도라고 가정해 연도별 보유세 납부액을 추정했다. 2006년은 과표적용률은 재산세가 50%, 중부세가 70%이고, 세율은 2.0%. 따라서 올해 대치동 한보미도맨션 66평형의 재산세는 439만 원, 중부세는 903만 원이 된다. 여기에 지방교육세, 농특세, 도시계획세를 합한 보유세는 1750만 원 수준. 하지만 강남구의 아파트값 상승률이 20%를 유지한다고 가정하면 2009년 한보미도맨션 66평형의 보유세는 7400만 원에 이른다. 2009년에는 중부세의 과표적용률이 100%이기 때문이다. 한보미도맨션 66평형을 보유한 사람은 2009년에 재산세 1140만 원, 중부세 4736만 원에다 부가세 1525만 원 가량을 더 내야 한다.

강남 아파트의 시가 반영률은 55~65% 수준이다. 건교부는 지난달 집값이 계속 오를 경우 일부 지역의 시세 반영률을 100%까지 끌어올리는 방안을 추진하겠다고 발표했다. 건교부의 발표대로 공시가격을 시세와 동일하게 적용하면 보유세 부담은 크게 늘어 난다. 올해 보유세가 1700만 원 안팎이 될 것으로 예상되는 대치동 한보미도맨션 66평형의 공시가격을 시가로 계산하면 2007년도에 아파트 보유자가 내야 할 보유세는 5083만 원으로 무려 2.9배가 증가한다.

이렇듯 보유세는 매년 큰 폭으로 증가할 것으로 예상된다. 또한 보유세 이외에 양도세도 1가구 2주택자는 50% 증가된다는 점을 고려한다면 아파트 매입을 통한 재테크는 더욱 어려워질 것이다. ☹

(단위만 원)

도곡렉슬 68평형 해당연도	과표적용률 (재산세/중부세)	세율	공시가격	재산세	중부세	합계	부가세			총합계
							지방교육세	농특세	도시계획세	
2006년	50%/70%	1.5%	189000	447	927	1374	89	185	142	1790
2007년	50%/80%	2.0%	274201	660	2212	2871	132	442	206	3651
2008년	55%/90%	2.0%	329041	879	3338	4217	176	668	271	5332
2009년	60%/100%	2.0%	394850	1159	4842	6001	232	968	355	7557
공시가격 시세 100%(2007년)	50%/80%	2.0%	351540	853	3256	4109	171	651	264	5194

- 재산세 부가세 : 지방교육세(재산세액20%) 도시계획세(재산세 과표의 0.15%)
- 중부세 부가세 : 농특세(중부세액의 20%), 공동시설세는 미계상
- ※ 가정 : 공시가격 시세의 60%, 아파트 값 상승률 20%